

ПРАВОМІРНІСТЬ ВСТАНОВЛЕННЯ ДОМОФОНУ. ПОЗИТИВНІ І НЕГАТИВНІ НАСЛІДКИ

XXI століття змушує українців долучатися до запровадження нових технологій та додаткових пристроїв охорони власного житла, наприклад, як домофон. Для одних – це додатковий захист від незнайомих осіб, наркоманів, бомжів, для інших – це фізичні незручності, зокрема, для осіб похилого віку, перешкода доступу лікарів до квартири хворого, зайві фінансові витрати. Також треба не забувати про технічну небезпеку пристрою та про можливість безперешкодного зламу кодів домофонів. Постає питання, чи всі власники багатоквартирних та малоповерхових житлових будинків зобов'язані встановлювати домофонну систему, оплачувати витрати, пов'язані з таким установам та обслуговуванням.

Єдиний реєстр судових рішень вже має деяку напрацьовану базу щодо розгляду спорів, що виникають у зв'язку з установкою домофонів, тому аналізуючи судову практику та чинне законодавство України, розглянемо детальніше окремо кожне питання.

Так, в п. 3.1.4. Рішення Київської міської ради від 25 грудня 2008 р. N 1051/1051 «Про Правила благоустрою міста Києва» зазначено, що **утримання та благоустрій** прибудинкових територій **багатоквартирних** та **малоповерхових житлових будинків**, належних до них будівель та споруд **проводиться не мешканцями квартири, а власником або балансоутримувачем цього будинку**, або підприємством, установою, організацією, з якими балансоутримувачами укладені відповідні договори на утримання та благоустрій прибудинкових територій. Права та обов'язки балансоутримувача передбачені п. 2 ст. 24 Закону України «Про житлово-комунальні послуги», але власник або балансоутримувач зобов'язані, в тому числі, вживати заходів з охорони під'їздів житлових будинків згідно з розпорядженнями виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) за напрямками: організація служби консьєржів; встановлення домофонів з електронними замками; встановлення вхідних дверей посиленої конструкції до під'їздів та обладнання їх кодовими замками. При цьому, якщо балансоутримувач не є виконавцем, він укладає договори на надання послуг з іншим виконавцем. В тому числі, відповідно до ч. 2 ст. 10 Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду», власники квартир багатоквартирних будинків та житлових приміщень у гуртожитку є співвласниками допоміжних приміщень у будинку чи гуртожитку, технічного обладнання, елементів зовнішнього благоустрою і обов'язані брати участь у загальних витратах, пов'язаних з утриманням будинку і прибудинкової території відповідно до своєї частки у майні будинку чи гуртожитках.

В багатоквартирних житлових будинках повноваження на укладення таких договорів від імені мешканців квартир, на сьогоднішній день, надані ОСББ або ЖБК, але тільки у випадку обов'язкової згоди 100% мешканців, висловленої на установчих зборах

власників квартир. Власники приватизованого житла мають право розпорядитися квартирою (будинком), кімнатою (кімнатами) у гуртожитку на свій розсуд та відповідно до п. 2 ст. 383 Цивільного кодексу України, усі власники квартир та нежитлових приміщень у багатоквартирному будинку є співвласниками на праві спільної сумісної власності спільного майна багатоквартирного будинку. Спільним майном багатоквартирного будинку є приміщення загального користування (у тому числі допоміжні), несучі, огорожувальні та несуче-огорожувальні конструкції будинку, механічне, електричне, сантехнічне та інше обладнання всередині або за межами будинку, яке обслуговує більше одного житлового або нежитлового приміщення, а також будівлі і споруди, які призначені для задоволення потреб усіх співвласників багатоквартирного будинку та розташовані на прибудинковій території. Тобто всі мешканці, які проживають у будинку, рівні в своїх правах на місця загального користування.

Недобросовісні підприємці, користуючись довірливістю і необізнаністю громадян, нехтуючи гарантованими державою правами, змушують їх в добровільно-примусовому порядку укладати договори щодо встановлення домофонів, сплачувати послуги монтажу/демонтажу, а також щомісячну абонентську плату за обслуговування домофонів (ремонтні та сервісні послуги).

Згідно думки спеціаліста (опублікованої на сторінці <http://nvip.com.ua/>), «ця афера є незаконною. Свої послуги фірма пропонує нав'язливо. Її представники не просто вивішують рекламу про своїх послуги, а й самі збирають збори жильців і встановлюють відсоток жильців. Тобто самі регулюють весь процес установки домофонів, складають протокол зборів, ставлять свої умови договору. Але такого права немає жодна фірма. Саме тому домофонники й наймають “старших по під'їзду”. У випадку форс-мажору велика частина відповідальності лежить на них. Двері ставлять при “загальній згоді”, а незгодним – пропонують купити ключі (чи дають безкоштовно), але в будь-якому випадку вимагають підпис як згодного на встановлення дверей. Так ось, якщо не хочете – не ставте. І не беріть ніяких ключів, ні задарма, ні за гроші. А на їх питання: “Як же ви потрапите в квартиру?” Відповідайте: “Як і раніше”. Далі йтиме психологічна війна. У незгодних на квартирних дверях зникають ручки, відключаються ліфти, з'являються купи лайна на самому видному місці. Але пережидати не варто – довго вони не протягнуть. Адаже за законом, достатньо одного незгодного, щоб накласти право вето на цю витівку.». Крім того, на сторінці в мережі інтернет (<http://realt.avisio.ua/uk/news?id=df3be4f3-4c4d-4a01-8f98-5d626cc07012>) можна ознайомитися з думкою інших фахівців з цього питання.

Кожен українець повинен знати, що, по-перше, згідно Конституції України – ніхто не може бути протиправно позбавлений права власності; право приватної власності є непорушним (ст. 41). Україна є

соціальною, правовою державою, в якій найвищою соціальною цінністю визнається людина, її життя і здоров'я, недоторканність і безпека. **Право людини на житло є загально визнаним.** Згідно з Конституцією України це право, як і інші конституційні права, є невідчужуваним, непорушним і рівним для всіх без будь-яких обмежень за ознаками раси, кольору шкіри, політичних, релігійних та інших переконань, статі, етнічного та соціального походження, майнового стану, місця проживання, за мовними або іншими ознаками, воно не може бути скасоване і обмежене, крім випадків, передбачених Конституцією України (Рішення Конституційного Суду України від 10.06.2010 р. у справі № 1-38/2010 щодо офіційного тлумачення Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду»). Тобто встановлюючи домофон без згоди власника квартири та обмежуючи доступ у під'їзд, компанії порушують право власності на квартиру та створюють перешкоди в користуванні загальною площею парадного і ускладнюють для них доступ до власного житла. Такі громадяни можуть звернутися до власника (балансотримувача) будинку, поліції або прокуратури із заявою про заборону встановлення домофону, або з обґрунтованою скаргою з вимогою усунути перешкоди в користуванні приватною власністю (квартирою), а також подати позов до суду на фірму, яка встановлює домофон в порядку цивільного законодавства на підставі ст. 358, 369, 382 та 383 Цивільного кодексу України, Закону України «Про захист прав споживачів» та ст. 9 Житлового кодексу Української РСР.

Судова практика показує (наприклад, рішення Оболонського районного суду міста Києва у справі № 2-1742/07), що іноді судді приходять до висновку, що незгодні з установкою домофонів мешканці порушують права інших співвласників, яких обмежили в праві користування спільною сумісною власністю у вигляді допоміжних приміщень, посилаючись на ст. 316 (правом власності є право особи на річ (майно), яке вона здійснює відповідно до закону за своєю волею, незалежно від волі інших осіб), ст. 319 (при здійсненні своїх прав та виконанні обов'язків власник зобов'язаний додержуватися моральних засад суспільства. Власник не може використовувати право власності на шкоду правам, свободам та гідності громадян, інтересам суспільства) та 321 (ніхто не може бути протиправно позбавлений права власності чи обмежений у його здійсненні) Цивільного кодексу України.

В такому випадку, у разі незгоди, громадяни мають право звернутися до суду з позовною заявою про усунення перешкод для вільного доступу в свою квартиру. При цьому, з метою підвищення шансів для вирішення справи на свою користь, власник квартири повинен зібрати підписи інших незгодних мешканців цього будинку, ніде не повинен ставити підпис про надання згоди на встановлення домофону, купувати чи отримувати безкоштовно від компанії-установника ключі від під'їзду (що доводить мовчазне погодження, в іншому випадку необхідно доводити у суді, що Ви були вимушені їх взяти у зв'язку з неминучою, невідворотною обставиною та необхідністю потрап-

ляння у будинок, в якому знаходиться Ваша квартира), всі відносини і переговори здійснювати у письмовій формі. До позову необхідно буде додати: доказ на підтвердження права власності на квартиру; доказ на підтвердження відсутності згоди всіх співвласників на розпорядження майном, що є у спільній сумісній власності; доказ на підтвердження відмови фірми, яка встановлює домофон, забезпечити безперешкодне і безоплатне користування квартирою і об'єктами спільної сумісної власності; також, у разі наявності, доказ на підтвердження руйнування сталевих вхідних дверей з кодовим замком в під'їзд або виклик співробітників поліції (в т.ч. заяви, скарги).

По-друге, нав'язуючи покупку ключів від домофону, порушуються вимоги Закону України «Про захист прав споживачів». Статтею 22 передбачено судовий захист прав споживачів, які вважаються в будь-якому разі порушеними, якщо при реалізації продукції будь-яким чином порушено право на свободу вибору продукції, на свободу волевиявлення споживача; при наданні послуги, від якої споживач не може відмовитись, а одержати може лише в одного виконавця, виконавець нав'язує такі умови одержання послуги, які ставлять споживача у нерівне становище порівняно з іншими споживачами та/або виконавцями; порушується принцип рівності сторін договору, учасником якого є споживач; будь-яким чином (крім випадків, передбачених законом) обмежується право споживача на одержання необхідної, доступної, достовірної та своєчасної інформації про відповідну продукцію (ст. 21). Крім того, п. 1 ст. 14 цього Закону вказує, що споживач має право на те, щоб продукція за звичайних умов її використання, зберігання і транспортування була безпечною для його життя, здоров'я, навколишнього природного середовища, а також не завдавала шкоди його майну.

Позитивним у встановлення домофону є контроль з боку мешканців щодо проникнення у під'їзд сторонніх людей та оперативне відчинення вхідних дверей для відвідувачів, але є і негативні наслідки. По-перше, це особливо стосується людей похилого віку, які, у разі відсутності домофону, змушені щоразу зустрічати біля під'їзду (спускатися до низу та відкривати двері) своїх родичів, знайомих, лікарів, майстрів з ремонту та інших відвідувачів. Крім того, при встановленні домофону, сплачується щомісячна абонентна плата, яка не є фіксованою, тобто її розмір може змінюватися у зв'язку з підвищенням цін на послуги. По-друге, це технічні несправності. Наприклад, при відключенні світла замок блокується і двері неможливо відкрити навіть ключем без втручання електромонтерів чи спеціалістів сервісного центру компанії, що встановлювала даний домофон. Крім того, у зв'язку з тим, що домофон є електроприладом, існують непоодинокі випадки ураження струмом (наприклад, в дощову погоду), навіть такі, що призвели до загибелі людини. За звичай, причиною є відсутність спеціального контролю, обслуговування та регулярного тестування домофону фірмою, що його встановлювала, а також низька якість приладу чи неправильне його встановлення. По-третє, немає жодних гарантій безпеки, так як домофон не зупиняє зловмисників потрапляння до будинку – зателефону-

вавши у будь-яку квартиру, вони можуть представитися або працівником пошти, або лікарем чи працівником ремонтних служб, чи ще будь-ким і їм обов'язково відкриють. Також за допомогою домофону легко з'ясувати відсутність господарів у квартирі. Крім того, вхідні двері з магнітним замком можна відкрити ривком за допомогою сили. Вчетверте, в Інтернеті можна знайти матеріали, в яких перераховані максимально ефективні майстер коди, які використовуються фахівцями сервісної служби виробників домофонів. Основне завдання майстер кодів – це відкриття під'їзної двері, в якій вмонтовано домофон, без ключа і отримання доступу до будь-якого під'їзду будинку. Можна знайти всі найвідоміші і використовувані майстер коди (перевірені і надійні) для різних марок домофонів, наприклад, «Цифрал», «Метаком», «Елтіс». Існує навіть універсальний ключ, який є найефективнішим і швидким способом відкриття дверей, що спрацьовує у 95% випадків.

Отже, підсумовуючи сказане, кожен зобов'язаний неухильно дотримуватися Конституції України та законів України, не посягати на права і свободи, честь і гідність інших людей (стаття 68). Згідно з пунктом 2 ст. 369 Цивільного кодексу України, розпорядження майном, що є у спільній сумісній власності, здійснюється за згодою всіх співвласників. Тому, для встановлення домофону необхідна обов'язкова згода 100% мешканців будинку, оскільки всі вони мають рівні права на місця загального користування в будинку, а з точки зору цивільного законодавства, установка на дверях такого замка буде створювати для небажаючих перешкоди в користуванні загальною площею парадного і утруднить для них доступ до власного житла. Як компроміс, власники, що

«проти», можуть надавати свій дозвіл на встановлення домофону за умови безоплатного отримання ключів доступу в кількості мешканців квартири плюс один запасний. Само собою, оплачувати будь-які витрати, пов'язані з установленням та обслуговуванням домофонної системи, такі власники не зобов'язані.

Якщо додаткові послуги з благоустрою вашого парадного не передбачаються жодним договором, то отримувати їх, і відповідно, оплачувати, не маючи на те бажання, зовсім не обов'язково, адже нав'язати послугу довір не може. Але, якщо існує підписаний вами договір на встановлення домофону, виконувати обов'язок з оплати послуг доведеться. Для тих, кого не турбує моральна сторона питання (мирне співіснування з сусідами, інше), виникнення відповідних труднощів при зустрічі відвідувачів та тих, хто принципово не хоче користуватися такою послугою, а договір підписав, є шанс відстояти своє небажання в судовому порядку, вимагаючи розірвання договору згідно з нормами цивільного законодавства.

Ми, зі своєї сторони та на думку, вказаних вище фахівців, радимо громадянам, які бажать захистити свою квартиру, зробити індивідуальний захист: установити гарні двері, надійний замок, поставити на сигналізацію, застрахувати. Це буде більш значущий захист, аніж закриті двері у під'їзді, які нікому і нічого не гарантують.

*Помічник адвоката
Адвокатського бюро "Володимира Головача",
Юрисконсульт АФ "Аналітик"
Вікторія Архипова*